

Årsredovisning för
Brf Plutos Måne
716417-7664

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Plutos Måne, organisationsnummer 716417-7664, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar i syfte till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kattrumpan 23 med adress Kattgränd 1, Stockholm. Bostadsrättsföreningen registrerades den 14 juni 1982.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 17 september 1984 och nuvarande stadgar registrerades den 20 juni år 2014.

Plutos Måne är en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet, med fastighetsbeteckning Kattrumpan 23, förvärvades 1983.

Fastigheten byggdes 1951 och består av ett flerbostadshus i fyra våningar. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 939 kvadratmeter varav 772 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 167 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen upplåter tolv lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt. Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

Ett rum och kök:	4 st
Två rum och kök:	2 st
Tre rum och kök:	2 st
Fyra rum och kök:	1 st
Fem rum och kök:	3 st

Medlemmar har under åren renoverat och byggt om lägenheter. 1301 och 1201 kallas 3 rok (tid 2 rok), lgh 1303 kallas 4 rok (tid 5 rok).

Till varje lägenhet hör ett vinds kontor och 1-4 klädgarderober (antal i förhållande till lägenhetens storlek) som är placerade i källarens skyddsrum. Lgh 1301 har källarförråd istället för vind.

Lokalen är 167 kvadratmeter och hyrs ut till Juristbolaget. Nuvarande avtal löper till 2024-11-30.

I fastigheten finns även följande gemensamhetsanläggningar: takaltan, festlokal, förråd med cyklar, däck mm, mindre snickarbod samt tvättstuga med torkrum, mangelrum. Avställningsyta för 1-3 barnvagnar under källartrapp.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostradsrätterna och dess bolag Söderberg och Partner. Byggnadens värms upp med fjärrvärme.

Föreningen använder redovisningsfirman SaveTime sedan 2020, avtal löpande årsvis och förnyas automatiskt om ej uppsagt.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts under senare år

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
OVK-mätning	2012	
Ny ådringsmålning av hissen	2012	
Målning av balkongerna	2013	
Ny tvättmaskin	2013	
Radonmätning	2014	Inga anmärkningar
Mindre fasadrenovering	2014	
Takbesiktning	2015	
Besiktning avloppsstammar	2015	
Nya torkskåp till tvättstuga	2015	
Utbyte dörrstängare och skrapgaller i entre	2016	
Genomgång avloppsledning	2016	
Renovering tak och utbyte av takpannor	2016	
Upphandling stamrenovering	2017	
Stambyte i hela fastigheten	2018	
Nya el-stigare mellan våningsplanen fr källare t vån 5	2018	
Elskåp	2018	
OVK	2019	
Underhållsplan	2019	
Statusbesiktning lägenheter	2019	
Syn av yttertak	2019	
Nytt el-skåp i hyreslokalen	2019	
Nytt portlås	2019	
Teknisk besiktning takrenovering	2020	
Tak och fasadarbete	2020	
Kontroll av utförda tak och fasadarbeten	2020	
Fjärrvärmereglering	2020	
Ny tvättmaskin	2021	
Byte till ventiler med termostat i radiatorer	2021	
Uppdatering och genomgång av skyddsrum	2022	
Felsökning av fuktskada tak, fasad och föreningslokalen	2022	
Renovering av föreningslokalen	2022-23	
Sotning samt brandskyddskontroll	2022-23	

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman den 23 maj 2022 följande sammansättning:

Susanne Barenius, ordförande
Jenny Sylwan, sekreterare
Lars Winblad, kassör
Samuel Härgestam, ledamot
Lisa Ode, ledamot

Styrelsens ledamöter är i enlighet med föreningens tidigare stadgar valda på ett år.

Utöver styrelsemötena har styrelsen haft löpande kontakt i ekonomiska och underhållstekniska frågor.

Styrelsen och revisorerna omfattas av ansvarsförsäkring.

Plutos måne fick under 2022 en ny styrelse bestående av gamla och nya medlemmar. Ordförande, undertecknad, var ny medlem sedan 202205. Året ägnades att gå igenom och verkställa föreningens stadgar och tidigare arbete och beslut.

Vi har fokuserat på tidigare misstänkt vattenskada i fasad och tak i det syd/västra hörnet. Vi har också

upptäckt fuktskada i källaren. Felsökning har skett via Humidus och arbete för reparation och renovering pågår.

4 nya medlemsfamiljer har kommit under 2022. Lgh 1203, 1102 samt 1301 som har köpts och sålts under 2022.

Styrelsen har dessutom upprättat skriftliga dokument för andrahandsuthyrning, haft genomgång och uppdatering av skyddsrummet och förnyat detaljer i entrén.
Hösten 2022 hade vi en trevlig städdag med efterföljande middag.

Inför våren 2023 togs beslut om avgiftshöjning med 30% för att klara av det nya ekonomiska läget och ev nya kostnader.

Våren 2023 fortgår arbete med renovering av källare, fuktskada på taket samt brandskyddsinspektion av öppna spisar.

Firmateckning

Firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Föreningen har två revisor, Peter Perski och Liselott Rauseus.

Valberedning

Valberedningen består av Ann-Katrin Sundman och Helena Tornqvist.

Förvaltning

All förvaltning har skötts av styrelsen med benäget bistånd av ideellt arbete bland medlemmarna. Utöver styrelsen har uppdragen fördelats enligt följande:

Fastighetstekniker:	Krister Svanström, Lars Winblad
Trädgård:	Ann-Katrin Sundman och Lena Bergfeldt
Takaltan och belysning:	Peter Perski
Trappstädning:	Margaretha Sjöberg
Tvättstuga:	Helena Thornqvist
Hemsida:	Liselott Rauseus
Skönhetsråd:	Lena Bergfeldt

Trappstädning utförs av städfirman Sköna städning. Redovisningsbyrån SaveTime har genomfört den ekonomiska redovisningen för räkenskapsåret 2022.

Föreningen har avtal med Tele2 avseende kabelteve och bredband.

Kontinuerlig information från styrelsen har gått ut till samtliga medlemmar, bland annat på föreningens hemsida och via mail.

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen Plutos Måne har 12 lägenheter och hade 18 medlemmar år 2022, 4 nya medlemsfamiljer har kommit under 2022. Lgh 1203, 1102, 1301 samt 1302 som har köpts och sålts under 2022.

Föreningens ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde är 36 787 000 kronor, varav markvärdet uppgår till 24 400 000 kronor och byggnadsvärdet till 12 387 000 kronor.

Föreningen hade 4 110 000 kronor i långfristiga skulder vid utgången av år 2022.

Flerårsöversikt (kr)

	2022	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	680 139	653 838	620 024	578 611	
Resultat efter finansiella poster	-87 811	16 123	-97 779	59 392	
Soliditet %	39	39	39	40	
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	486	462	427	251	
Energikostnad/kvm totalyta	215	220			
Värmekostnad/kvm totalyta	146	162			
El/kvm totalyta	39	26			
Vatten/kvm totalyta	30	32			
Sparande/kvm totalyta	209	161			
Skuldsättning/kvm totalyta	4 317	4 433			
Ränta/kvm totalyta	63	61			
Räntekänslighet i procent	10,62%	11,62%			

Bostadsrättsyta 785 kvm. Totalyta 952 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl.avg.	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 172 043	714 340	287 544	-291 422	16 123
<i>Disp. enl årsstämmobeslut</i>					
Årets resultat				16 123	-16 123
Avsättning yttre fond			82 572	-82 572	
Årets resultat					-87 811
Vid årets slut	2 172 043	714 340	370 116	-357 871	-87 811

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
Balanserat resultat	-357 872
Årets resultat	-87 811
Totalt	-445 683
Avsättning till yttre underhållsfond	110 361
Balanseras i ny räkning	-556 044
	-445 683

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	680 139	653 838
Övriga rörelseintäkter		6 984	5 953
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>687 123</u>	<u>659 791</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-582 396	-448 376
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-132 291	-137 198
Summa rörelsekostnader		<u>-714 687</u>	<u>-585 574</u>
Rörelseresultat		<u>-27 564</u>	<u>74 217</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 248	-58 094
Summa finansiella poster		<u>-60 247</u>	<u>-58 094</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-87 811</u>	<u>16 123</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-87 811</u>	<u>16 123</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-87 811</u>	<u>16 123</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 444 805	6 559 549
Inventarier, verktyg och installationer	5	79 277	96 824
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>6 524 082</u>	<u>6 656 373</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 524 082</u>	<u>6 656 373</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		72 491	64 532
Övriga fordringar		20 899	54 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 780	17 328
Summa kortfristiga fordringar		<u>112 170</u>	<u>136 208</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		563 937	663 341
Summa kassa och bank		<u>563 937</u>	<u>663 341</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>676 107</u>	<u>799 549</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 200 189</u>	<u>7 455 922</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Yttre fond		370 116	287 544
Medlemsinsatser		2 886 383	2 886 383
Summa bundet eget kapital		3 256 499	3 173 927
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-357 872	-291 422
Årets resultat		-87 811	16 123
Summa fritt eget kapital		-445 683	-275 299
Summa eget kapital		2 810 816	2 898 628
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 930 000	4 140 000
Summa långfristiga skulder		3 930 000	4 140 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	180 000	80 000
Leverantörsskulder		5 094	68 050
Skatteskulder		4 583	57 277
Övriga skulder		4 013	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		265 683	211 967
Summa kortfristiga skulder		459 373	417 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 200 189	7 455 922

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-87 811	16 123
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	132 290	137 198
	<u>44 479</u>	<u>153 321</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44 479	153 321
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 060	-14 218
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-23 823	67 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 596	206 865
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-40 369
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-40 369
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-110 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 000	-80 000
Årets kassaflöde	-99 404	86 496
Likvida medel vid årets början	663 341	576 845
Likvida medel vid årets slut	563 937	663 341

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	400
-Stambyte	50
-Fjärrvärme	20
-Inventarier och installationer	12-20

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årsavgift	381 178	363 026
Hysesintäkter, lokaler	298 961	290 812
Summa	680 139	653 838

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Uppvärmning	138 606	154 260
El	37 039	24 714
Vatten och avlopp	28 786	30 099
Hiss	10 926	11 676
Sophämtning	7 686	9 319
Städning	20 876	20 063
Kabel-TV och Bredband	3 608	3 481
Fastighetsförsäkring	19 028	18 057
Förbrukningsmaterial, fastighet	292	524
Förbrukningsinventarier, fastighet	8 159	1 495
	275 006	273 688

Reparationer och underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gård	0	2 500
Värme	2 981	0
Tvättstugan	5 338	1 250
Ventilation	0	21 125
Huskropp	24 375	50 714
	32 694	75 589

Planerade underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Värme	75 000	0
Ventilation	37 806	0
Huskropp	42 091	0
	154 897	0

Administrativa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmaterial	29	0
Ekonomisk förvaltning förvaltning	28 352	27 576
Bankkostnader	3 431	3 100
Föreningsavgifter	4 180	4 140
Konsultarvoden	42 032	10 807
-Besiktning tak	38 531	4 525
-Ekonomiska tjänster och konsultation	3 501	6 282
Medlems- och styrelsemöten	5 481	0
Övriga kostnader	2 196	728
	85 701	46 351

Fastighetsskatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt	34 098	52 748
	34 098	52 748

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Mark och byggnad		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 400 000	2 400 000
*varav mark	1 022 400	1 022 400
*varav byggnad	1 377 600	1 377 600
	<u>2 400 000</u>	<u>2 400 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-134 313	-130 869
-Årets avskrivning enligt plan	-3 444	-3 444
	<u>-137 757</u>	<u>-134 313</u>
Fastighetsförbättringar		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 827 105	4 827 105
	<u>4 827 105</u>	<u>4 827 105</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-533 243	-421 943
-Årets avskrivning enligt plan	-111 300	-111 300
	<u>-644 543</u>	<u>-533 243</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 444 805	6 559 549
Taxeringsvärde		
Mark	24 400 000	9 204 000
Byggnad	12 387 000	18 320 000
	<u>36 787 000</u>	<u>27 524 000</u>

*) Fördelning av värde mellan mark och byggnad har gjorts med ledning av 1988 års taxeringsvärde (42,6% mark respektive 57,4% byggnad). Återföring av tidigare års genomförda avskrivningar hänförliga till mark har gjorts.

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	722 854	682 485
-Nyanskaffningar	0	40 369
Vid årets slut	722 854	722 854
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-626 030	-603 576
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-17 547	-22 454
Vid årets slut	-643 577	-626 030
Redovisat värde vid årets slut	79 277	96 824

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder med slutbetalningsdag senare än ett år efter balansdagen		
Stadshypotek 540756, slutbetalningsdag 2026-03-01, ränta 1,450%	3 930 000	4 000 000
Stadshypotek 280047, slutbetalningsdag 2023-03-01	0	140 000
	3 930 000	4 140 000
Skulder med slutbetalningsdag inom ett år efter balansdagen		
Stadshypotek 280047, slutbetalningsdag 2023-03-01, ränta 3,490%	60 000	0
Kommande års amortering	120 000	80 000
	180 000	80 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000
Summa ställda säkerheter	5 000 000	5 000 000

Underskrifter

Stockholm

Susanne Barenius Ordförande	2023 - -	Jenny Sylwan Sekreterare	2023 - -
--------------------------------	----------	-----------------------------	----------

Lars Winblad Kassör	2023 - -
------------------------	----------

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Peter Perski Intern revisor	Liselott Rauseus Intern revisor
--------------------------------	------------------------------------

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma